SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1962707 - SP (2021/0275110-2)

RELATORA	:	**MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES**
AGRAVANTE	:	COMPANHIA REGIONAL DE HABITACOES DE INTERESSE SOCIAL
ADVOGADO	:	RUBENS AMIGONE MESQUITA JUNIOR - SP270805
AGRAVADO	:	MUNICIPIO DE BRAGANCA PAULISTA
ADVOGADO	:	JOSÉ PEREIRA DE GODOI - SP059301
INTERES.	:	ROBERTO MARQUES DA ROSA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROMITENTE VENDEDOR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

I. Agravo interno aviado contra decisão que julgara Recurso Especial interposto contra acórdão publicado na vigência do CPC/2015.

II. A jurisprudência desta Corte Superior possui orientação estabelecida no sentido de que a promessa de compra e venda de imóvel, independentemente da data em que tenha sido firmada, não tem o efeito de afastar a responsabilidade tributária solidária, no que concerne ao pagamento de IPTU, do promitente vendedor. Precedentes.

III. Agravo interno improvido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/11/2022 a 28/11/2022, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Humberto Martins, Herman Benjamin e Mauro Campbell Marques votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Mauro Campbell Marques.

Brasília, 28 de novembro de 2022.

Ministra ASSUSETE MAGALHÃES
Relatora

Documento eletrônico VDA34727754 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRA Assusete Magalhães Assinado em: 30/11/2022 17:52:09
Código de Controle do Documento: 64c59b71-a0ab-443d-9df4-7cbcad9e02d6

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.962.707 - SP (2021/0275110-2)

RELATÓRIO

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES: Trata-se de Agravo interno, interposto pela COMPANHIA REGIONAL DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL, em 28/10/2021, contra decisão de minha lavra, publicada em 05/10/2021, que deu provimento ao Recurso Especial, com fundamento na orientação jurisprudencial desta Corte Superior, relativamente à responsabilidade solidária na cobrança de IPTU.

Inconformada, sustenta a parte agravante que:

(i) "Não se observou na Decisão, em nenhum momento, a respeito sobre a quitação do imóvel, bem como a natureza dos impostos que de acordo a legislação, estes devem ser pagos por aqueles que possuem relação direta com o imóvel" (fl. 91e);

(ii) "Uma vez sendo quitado o Financiamento Habitacional e tendo sido entregue o Termo de Quitação e Liberação de Hipoteca pela empresa ora recorrida ao mutuário, como ocorreu *in casu*, não há como obrigar este último a proceder à escrituração do imóvel, transferindo a titularidade da propriedade para si; devendo, neste caso, o Judiciário analisar quem efetivamente tem a posse e usufrui do imóvel, de onde cujo débito tributário teve origem para que haja a responsabilização correta" (fls. 91/92e).

Por fim, requer seja provido o Agravo interno, com a reforma da decisão agravada.

Intimada, a parte agravada deixou transcorrer **in albis** o prazo para manifestação (fl. 100e).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA34602965 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRA Assusete Magalhães Assinado em: 19/11/2022 23:02:01
Código de Controle do Documento: 5BFFDBE3-37E2-4FE9-9826-9CFC7B71C110

AgInt no RECURSO ESPECIAL Nº 1.962.707 - SP (2021/0275110-2)

RELATORA	**:**	**MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES**
AGRAVANTE	:	COMPANHIA REGIONAL DE HABITACOES DE INTERESSE SOCIAL
ADVOGADO	:	RUBENS AMIGONE MESQUITA JUNIOR - SP270805
AGRAVADO	:	MUNICIPIO DE BRAGANCA PAULISTA
ADVOGADO	:	JOSÉ PEREIRA DE GODOI - SP059301
INTERES.	:	ROBERTO MARQUES DA ROSA
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

TRIBUTÁRIO E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. PROMITENTE VENDEDOR. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO.

I. Agravo interno aviado contra decisão que julgara Recurso Especial interposto contra acórdão publicado na vigência do CPC/2015.

II. A jurisprudência desta Corte Superior possui orientação estabelecida no sentido de que a promessa de compra e venda de imóvel, independentemente da data em que tenha sido firmada, não tem o efeito de afastar a responsabilidade tributária solidária, no que concerne ao pagamento de IPTU, do promitente vendedor. Precedentes.

III. Agravo interno improvido.

Documento eletrônico VDA34602965 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRA Assusete Magalhães Assinado em: 19/11/2022 23:02:01
Código de Controle do Documento: 5BFFDBE3-37E2-4FE9-9826-9CFC7B71C110

VOTO

MINISTRA ASSUSETE MAGALHÃES (Relatora): Não obstante os combativos argumentos da parte agravante, as razões deduzidas neste Agravo interno não são aptas a desconstituir os fundamentos da decisão atacada, que merece ser mantida.

Nas razões do Recurso Especial, interposto com base no art. 105, III, **a**, da Constituição Federal, a parte ora recorrente aponta violação aos arts. 141, 489, I, e 492 do CPC/2015 e 111, II, do CTN, sustentando, essencialmente, que "a primeira seção do STJ no julgamento do REsp 1.110.551/SP, submetido ao regime dos recursos repetitivos, sob o tema 122/STJ, firmou o entendimento de que tanto o promitente comprador, (possuidor a qualquer título do imóvel), quanto seu proprietário (promitente vendedor), aquele que tem a propriedade registrada no registro de imóveis, são contribuintes responsáveis pelo pagamento do IPTU)" (fls. 62/63e).

Orienta-se a jurisprudência desta Corte Superior no sentido de que a promessa de compra e venda de imóvel, independentemente da data em que tenha sido firmada, não tem o efeito de afastar a responsabilidade tributária solidária, no que concerne ao pagamento de IPTU, do promitente vendedor.

Nesse sentido:

> "PROCESSUAL CIVIL E TRIBUTÁRIO. VIOLAÇÃO DO ART. 1.022 DO CPC. OMISSÃO NÃO CONFIGURADA. IPTU. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LEGITIMIDADE PASSIVA DO POSSUIDOR (PROMITENTE COMPRADOR) E DO PROPRIETÁRIO (PROMITENTE VENDEDOR). RECURSO ESPECIAL REPETITIVO 1.111.202/SP.
>
> 1. A solução integral da controvérsia, com fundamento suficiente, não caracteriza ofensa ao art. 1.022 do CPC.
>
> 2. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Recurso Especial 1.111.202/SP, sob o rito do art. 543-C do CPC/1973, firmou entendimento de que se consideram contribuintes do IPTU o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título.
>
> 3. Orientação que se aplica, inclusive, às hipóteses em que o compromisso de compra e venda foi devidamente registrado em cartório. Precedentes do STJ.
>
> 4. Em relação ao argumento veiculado pela recorrida em suas contrarrazões, o acórdão proferido no julgamento do REsp 1.204.294/RJ não fixou posicionamento meritório no STJ, pois não se conheceu do Recurso Especial em razão da incidência da Súmula 283/STF.
>
> 5. Ademais, **em diversos precedentes mais atuais que o contido no precedente acima (de 2011), as Turmas que compõem a Seção de Direito Público do STJ vêm ratificando o entendimento de que a**

Documento eletrônico VDA34602965 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRA Assusete Magalhães Assinado em: 19/11/2022 23:02:01
Código de Controle do Documento: 5BFFDBE3-37E2-4FE9-9826-9CFC7B71C110

existência de contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, com transferência imediata da posse, ainda que acompanhada de registro no cartório imobiliário, não afasta a responsabilidade tributária do alienante. Citam-se, a título exemplificativo: AgInt no REsp 1.653.513/SP, Rel. Ministro Benedito Gonçalves, Primeira Turma, DJe 18/12/2019; e AgInt no REsp 1.819.068/SP, Rel. Ministro Herman Benjamin, DJe 19/12/2019.

6. A matéria, ademais, vem sendo decidida monocraticamente, quando se identifica, tal como ocorre no presente caso, que o precedente contido no REsp 1.204.294/RJ não se aplica nas hipóteses em que a parte interessada não demonstra que a aquisição do imóvel se deu mediante usucapião.

Nesse sentido: REsp 1.805.411/SP, Rel. Ministra Assusete Magalhães, DJe 2.5.2019, amparada em decisões colegiadas (AgInt no REsp 1.695.049/SP, Rel. Ministro Og Fernandes, DJe de 21/2/2019; e AgInt nos EDcl no REsp 1.627.100/SP, Rel. Ministro Mauro Campbell Marques, DJe de 22/3/2017).

7. Recurso Especial conhecido e, no mérito, parcialmente provido" (STJ, REsp 1.803.148/RS, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, DJe de 06/10/2020).

"TRIBUTÁRIO. AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE PELO PAGAMENTO DO IPTU. ACÓRDÃO EM DISSONÂNCIA COM O ENTENDIMENTO DESTA CORTE. AGRAVO INTERNO DA EMPRESA A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1. Em Recurso Especial apreciado sob o rito do art. 543-C do CPC, esta Corte ratificou o entendimento de que o IPTU pode ser de responsabilidade tanto do promitente comprador quanto do promitente vendedor (REsp. 1.110.551/SP, Rel. Min. MAURO CAMPBELL MARQUES, DJe 18.6.2009).

2. **O acórdão recorrido discrepa da referida orientação quando exime o promitente vendedor da responsabilidade solidária no pagamento da exação.**

3. Agravo Interno da Empresa a que se nega provimento". (STJ, AgInt nos EDcl no REsp 1.314.261/SP, Rel. Min. NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, DJe de 14/2/2019)

Ante o exposto, **nego provimento** ao Agravo interno.

É como voto.

Documento eletrônico VDA34602965 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): MINISTRA Assusete Magalhães Assinado em: 19/11/2022 23:02:01
Código de Controle do Documento: 5BFFDBE3-37E2-4FE9-9826-9CFC7B71C110

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
SEGUNDA TURMA

AgInt no REsp 1.962.707 / SP

Número Registro: 2021/0275110-2 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
15089513920198260099 20670541720218260000

Sessão Virtual de 22/11/2022 a 28/11/2022

Relator do AgInt
Exma. Sra. Ministra ASSUSETE MAGALHÃES

Presidente da Sessão
Exmo. Sr. Ministro MAURO CAMPBELL MARQUES

Secretário
Bela. VALÉRIA ALVIM DUSI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: MUNICIPIO DE BRAGANCA PAULISTA
ADVOGADO	: JOSÉ PEREIRA DE GODOI - SP059301
RECORRIDO	: COMPANHIA REGIONAL DE HABITACOES DE INTERESSE SOCIAL
ADVOGADO	: RUBENS AMIGONE MESQUITA JUNIOR - SP270805
RECORRIDO	: ROBERTO MARQUES DA ROSA
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO TRIBUTÁRIO - DÍVIDA ATIVA (EXECUÇÃO FISCAL)

AGRAVO INTERNO

AGRAVANTE	: COMPANHIA REGIONAL DE HABITACOES DE INTERESSE SOCIAL
ADVOGADO	: RUBENS AMIGONE MESQUITA JUNIOR - SP270805
AGRAVADO	: MUNICIPIO DE BRAGANCA PAULISTA
ADVOGADO	: JOSÉ PEREIRA DE GODOI - SP059301
INTERES.	: ROBERTO MARQUES DA ROSA
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

TERMO

A SEGUNDA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em sessão virtual de 22/11/2022 a 28/11/2022, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Francisco Falcão, Humberto Martins, Herman Benjamin e Mauro Campbell Marques votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Documento eletrônico VDA34727559 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/11/2022 19:19:10
Código de Controle do Documento: 22ddfa92-4792-4ea6-846d-d7fc234de650

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Mauro Campbell Marques.

Brasília, 29 de novembro de 2022

Documento eletrônico VDA34727559 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 29/11/2022 19:19:10
Código de Controle do Documento: 22ddfa92-4792-4ea6-846d-d7fc234de650